



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION DÉROGATION MINEURE/PERMISSION (Article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

Dossier(s) : D08-02-22/A-00084
Propriétaire(s) : M. J. Pulickal Holdings Inc.
Adresse : 1994, boulevard St-Joseph
Quartier : 2 - Innes
Description officielle : partie du lot 6, concession 1 et partie de l'emprise routière entre les concessions 1 et 2
Zonage : AM3
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 6 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DE LA DEMANDE :

La propriétaire souhaite construire un nouveau bâtiment commercial de deux étages sur la parcelle actuellement vacante, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

DISPENSE REQUISE :

La propriétaire demande au Comité d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de permettre la réduction de la bande tampon paysagée à 0 mètre le long des lignes de propriété est et ouest, alors que le règlement exige une bande tampon paysagée minimale de 1,5 mètre pour un lot contenant entre 10 et 100 places de stationnement jouxtant une rue.

LA DEMANDE indique que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de plan d'implantation (D07-12-21-0021) en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

La présidente du Groupe a fait prêter serment à Tino Tolot, agent de la requérante, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

En réponse aux questions du Comité, M. Tolot a confirmé que le processus de réglementation du plan d'implantation avait passé les diffusions techniques et l'examen du plan d'implantation. Il a confirmé également que la demande de dérogation mineure présentée au Comité est nécessaire pour obtenir l'approbation du plan d'implantation.

Cass Sclauzero, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, était également présente. Elle a indiqué que la requérante avait été avisée que la bande tampon paysagère de 1,5 mètre était requise et que pour aller de l'avant avec l'approbation du plan d'implantation, la dispense d'une disposition du Règlement de zonage serait nécessaire par le truchement d'une demande de dérogation mineure. Mme Sclauzero a indiqué que Shoma Murshid, urbaniste, a examiné quatre versions préliminaires du plan d'implantation proposé et que la version finale présentée au Comité de dérogation présentait le moins de préoccupations concernant le rayon de braquage et la fonctionnalité du parc de stationnement.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.

Le Comité a le pouvoir d'autoriser une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage si, à son avis, la demande satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire. Il doit examiner si la dérogation est mineure, si elle est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure, et si l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage sont respectés.

Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la dérogation demandée respecte les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la Loi sur l'aménagement du territoire.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande.

Le Comité note également qu'aucune preuve convaincante n'a été présentée selon laquelle la dérogation aurait un impact négatif inacceptable sur les propriétés voisines, et que le retrait de 7,34 mètres entre la ligne de lot avant et le début du parc de stationnement est suffisant pour fournir l'écran requis. De plus, la requérante offre 10 % de plus d'espace paysager dans le parc de stationnement que les exigences réglementaires, la plus grande partie de l'espace paysager étant un grand espace paysager à l'aide de végétaux à l'arrière du lot.

Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'intègre bien au voisinage, la dérogation demandée est, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitable pour l'utilisation appropriée du terrain, du bâtiment ou de la

structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins. Le Comité estime également que, comme la proposition préserve le caractère du quartier, la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Plan officiel. Par ailleurs, le Comité est d'avis que la dérogation demandée respecte l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage, car la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec le secteur environnant. Au final, le Comité conclut que la dérogation demandée est mineure, car elle n'aura pas d'effets négatifs inacceptables sur les propriétés avoisinantes ou sur le quartier en général.

Le Comité autorise donc la dérogation demandée **sous réserve que** l'emplacement et la taille de la construction proposée soient conformes au plan d'implantation déposé à la date estampillée par le Comité de dérogation, soit le 1^{er} juin 2022.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 4 août 2022**, à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation
101, promenade CentrepoinTE, 4^e étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à www.olt.gov.on.ca. Le TOAT a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel additionnel. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à cded@ottawa.ca.

Seuls des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veuillez noter qu'il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOAT de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOAT n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-02-22/A-00084
Owner(s) / Propriétaire(s): M. J. Pulickal Holdings Inc.
Location / Emplacement: 1994 St. Joseph Boulevard

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

“Ann M. Tremblay”

**ANN M. TREMBLAY
CHAIR / PRÉSIDENTE**

“Kathleen Willis”

**KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

“Julia Markovich”

**JULIA MARKOVICH
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.

Date of Decision / Date de la décision
July 15, 2022 / 15 juillet 2022



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier